

## É tempo de agir e pôr mãos à obra



**Hugo Santos  
Ferreira**  
Presidente  
APPII

O mercado imobiliário português está a atravessar um momento de confiança renovada, que se vem solidificando desde o primeiro semestre deste ano. Este cenário positivo deve-se, por um lado, à resiliência do setor face às crises globais, como a pandemia e as guerras, quer na Europa, quer no Médio Oriente, e, por outro, ao dinamismo dos investidores nacionais e internacionais no nosso mercado. Mas esta recuperação da confiança deve-se também aos anúncios de um Governo que, até agora, aparenta querer “ser amigo” do investimento e da evolução natural do mercado. No entanto, paira uma pergunta inquietante sobre o futuro: até quando se manterá tal confiança?

A resposta depende, em grande parte, das ações que o governo decidir ou não assumir nos próximos meses. Se é verdade que o setor imobiliário tem uma capacidade incrível de resiliência e de adaptação às mudanças, também é certo que precisa de ar para respirar, de um ambiente regulatório que incentive o crescimento sustentado. E é aqui que reside o grande desafio. Mais do que nunca, é necessário que o Executivo tenha grande agilidade e uma atitude proativa na implementação das políticas e anúncios que apoiem a evolução do mercado e a captação de mais e mais investimento direto estrangeiro, vital à nossa economia e ao nosso crescimento económico, com efeitos diretos na criação e manutenção de emprego, considerando que os números do desemprego até aumentaram no transato.

Primeiramente, a redução e dedução do IVA no setor da construção e reabilitação urbana tem de ser uma prioridade. O IVA elevado que atualmente incide

sobre os materiais de construção e os serviços associados tem um impacto muito significativo nos custos de desenvolvimento de novos projetos e na recuperação de edifícios antigos. Reduzir esta carga fiscal não só incentiva mais investimentos, como também torna a habitação mais acessível para mais famílias.

Há também uma necessidade urgente de acelerar a simplificação urbanística em todos os seus níveis. A consolidação do Simplex é evidentemente necessária, mas não se esgota tudo aí. O setor imobiliário enfrenta demasiada burocracia, em tantas e variadas realidades, o que resulta em atrasos no licenciamento de projetos e um entrave ao desenvolvimento de novos empreendimentos.

A digitalização dos processos, a simplificação dos procedimentos e a criação de uma linha direta de comunicação entre investidores e entidades públicas são medidas essenciais para garantir que o mercado imobiliário possa continuar a crescer de forma dinâmica e competitiva. A modernização administrativa é um imperativo que não pode ser adiado. O setor espera que a revisão e a implementação do Simplex venha a ser um verdadeiro passo em frente, consubstanciado na verdadeira simplificação, com ganhos nos tempos de licenciamentos, em mais casas e mais baratas, mais projetos, mais emprego, melhores cidades.

É crucial que o Governo atue de forma decisiva e rápida, o tempo é um fator crítico. A confiança no mercado imobiliário está diretamente ligada à perceção de que o país está a avançar com reformas concretas, que criam um ambiente mais favorável ao investimento e à habitação acessível. Os anúncios do Governo parecem bons, mas é necessário passar à ação. O mercado imobiliário está mais confiante, sim, mas essa confiança é frágil e não sobreviverá sem um sinal firme e imediato do Executivo. Não nos podemos ficar pelos anúncios. Agora, mais do que nunca, é o momento de aplicar as reformas necessárias para garantir que o setor imobiliário continue a ser um pilar fundamental do desenvolvimento económico do país. O tempo de agir e pôr mãos à obra é agora.

*"O mercado imobiliário está mais confiante, sim, mas essa confiança é frágil e não sobreviverá sem um sinal firme e imediato do Executivo"*